

Le mot du Président



La préparation de notre Conférence annuelle est bien engagée.

Le comité organisateur, appuyé par les experts du comité scientifique, élaborent actuellement le programme qui se promet d'être riche, et dont je vous dévoile d'ores et déjà l'esprit. Les inscriptions s'ouvriront officiellement au mois de mars.

La Conférence d'Arras marquera l'aboutissement de notre réflexion stratégique et sa traduction en action, notamment avec le lancement du « projet Habitat III ». Nous avons choisi de montrer à cette Conférence des Nations Unies que le logement social, au-delà de son objet premier, crée de la valeur et a des impacts extrêmement positifs sur la société. Nous le ferons, preuve à l'appui, grâce aux travaux que nous aurons menés en commun, agrémentés des études conduites par les uns et les autres. Pour cela, chaque pays que vous représentez, chacun d'entre nous doit se mobiliser. La Conférence d'Arras apportera des éclairages théoriques, mais aussi pratico-pratiques sur la façon de mener des études d'impacts, afin que chacun puisse jauger ce qui est possible de faire au regard de son contexte, et sache comment s'y prendre. La Conférence comportera aussi un volet très concret, plus directement lié à nos métiers, avec des témoignages de membres sur leurs actions à fort impact social. Enfin, comme à Gatineau, un soin particulier sera pris pour favoriser les échanges, créer de nouveaux liens entre les membres, et encourager ainsi l'émergence de collaborations. Je vous invite donc à nous rejoindre nombreux à Arras pour partager ces moments forts.

Mamadou Bocar Sy

Les « Temps Forts » de RHF

11 décembre 2013 à Paris : **Présentation de RHF au Conseil d'administration de l'AND (Association Nationale des directeurs d'ESH)**

12 décembre 2013 en Belgique : **Journée de travail avec le conseiller spécial du Président, Monsieur Luc Laurent**

13 janvier 2014 à Paris : **Prise de fonction du nouvel assistant, Monsieur Hicham Talbi**

22 janvier 2014 à Arras : **Réunion du comité organisateur de la Conférence d'Arras**

Lundi 10 février 2014 à Douai : **Réunion du comité organisateur de la Conférence d'Arras**

Jeudi 13 février 2014 à Paris : **Clôture des comptes de RHF**

Une nouvelle équipe



Après une période difficile pendant laquelle l'absence prolongée de la secrétaire (d'avril à décembre) a pesé sur la capacité de production du secrétariat général, et ralenti l'activité du Réseau, l'équipe se voit aujourd'hui renforcée, laissant entrevoir la possibilité d'un déploiement progressif des activités du Réseau, tel qu'envisagé par le projet de développement stratégique.

C'est en effet lors du comité de suivi stratégique, qu'avait été préconisé le renforcement des ressources humaines. Ceci afin d'éviter que le secrétariat général soit happé par la gestion quotidienne et la production dans l'urgence, au détriment de la réflexion et des actions de prospection pourtant indispensables au développement de RHF.

Profitant de l'opportunité offerte par le dispositif « du contrat emploi d'avenir », RHF a recruté un nouvel assistant à temps plein. C'est ainsi que Hicham Talbi a pris ses fonctions le 13 janvier 2014, en tant qu'assistant de direction.

La décision a également été prise de faire appel chaque année à un étudiant effectuant ses études en alternance. Volonté qui s'est également matérialisée par le recrutement d'une chargée de communication, Schadia Assabry qui nous a rejoint le 18 septembre 2013 et qui nous quittera en juin, au terme de son année d'étude.

Nous sommes maintenant une équipe de trois personnes à votre service prêtes à répondre à vos besoins et vos attentes.

AGENDA

14 au 18 juin 2014

47^{ème} Conférence Internationale de RHF à Arras

Nouvelles des membres

LMH à la pointe de l'innovation

Quand la science se met au service de l'habitat social

Le secteur du bâtiment est responsable de 23% des émissions de gaz à effet de serre et représente 43% de la consommation d'énergie globale. Il est donc au cœur des préoccupations environnementales des pouvoirs publics qui réglementent continuellement le secteur afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Par ailleurs, la flambée des prix de l'énergie contribue de manière significative à l'augmentation des charges d'habitat avec des conséquences lourdes sur le budget des ménages. Une gestion rationnelle de l'énergie constitue donc un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux en France.

Lille Métropole Habitat a signé, le 14 février 2013, une convention de collaboration avec l'Université Lille 1 – Sciences et Technologies (USTL) – qui devrait permettre un transfert des avancées scientifiques vers le secteur du logement social.

Sous la responsabilité du Laboratoire de Génie Civil et Géo-environnement, ce partenariat vise la réalisation d'un système innovant de gestion optimale des charges liées aux fluides, favorisant une réduction et une maîtrise des consommations énergétiques.

Le développement technologique permet aujourd'hui d'équiper le logement d'une instrumentation offrant, grâce à un système de communication, la possibilité de suivre en temps réel la consommation d'énergie de ce dernier et de contrôler à distance certaines fonctions dans le bâtiment, selon le concept du bâtiment intelligent « Smart Building ».

Le programme de recherche comporte deux phases qui sont menées en parallèle :

La première phase consiste à optimiser la gestion des parcs de logements grâce à la mise en place d'un système prévisionnel qui permet un calcul plus juste des provisions de charges des locataires.

La seconde phase vise la conception d'un boîtier électronique innovant qui analyse toutes les quantités physiques contenues dans un logement (température, humidité, qualité de l'air, électricité, gaz ...) et ce grâce à des sondes et des capteurs sans fil émettant à une fréquence très basse pour qu'il n'y ait aucune incidence sur la santé.

Le but est de permettre aux locataires de connaître leurs consommations à un instant T afin de pouvoir les maîtriser et les réduire. L'équipe de scientifiques renforcée d'un sociologue expérimente actuellement cette nouvelle technologie dans des « appartements test ». Ils envisagent également de développer des interfaces multi support permettant les consultations de données en mode autonome.

Il s'agit d'une démarche ouverte dont les résultats ont vocation à être diffusés auprès des instances et des acteurs régionaux, nationaux et européens pour que chacun puisse en tirer bénéfice.

Site internet: www.lmh.fr

Bernard Fontaine, nouveau directeur général de la SIDR



Bernard Fontaine a pris ses fonctions de directeur général de la SIDR le 1er janvier 2014, succédant ainsi à Philippe Jouanen. Agrégé de lettres, ancien élève de Normale sup et de l'ENA, Bernard Fontaine est né en 1958 à l'île de la Réunion.

Ancien directeur financier à Renault Brésil, il a été conseiller technique au cabinet de Jean-Louis Bianco, ministre de l'équipement, du logement et des transports, directeur des services du Conseil Général de La Réunion puis directeur général de la Saphir (Société d'Aménagement de Périmètres Hydroagricoles de l'île de la Réunion).

Société d'économie mixte d'Etat et départementale, la SIDR joue un rôle social et économique de premier plan à La Réunion, département français d'outre-mer. Avec quelque 23 000 logements en gestion, la société loge près d'un Réunionnais sur 10. En 2014 elle envisage d'investir 265 millions d'euros dans l'économie locale, contribuant ainsi au maintien de plusieurs milliers d'emplois dans le BTP.

Nous lui souhaitons la bienvenue au sein du Réseau et lui adressons nos vœux de réussite dans ses nouvelles

Site internet: www.sidr.fr

MAYDEV 2013 : La naissance d'une collaboration entre la SIM et la SEIMAD



« Maîtrise des coûts de construction et d'aménagement à Mayotte », tel était le thème du séminaire (MAYDEV) de la SIM qui a réuni le 19 septembre dernier des maîtres d'ouvrage publics et privés et une délégation malgache constituée notamment du Directeur Général de la SEIMAD, monsieur Liva Raharison et de son conseiller, monsieur Rastihorana.

Ce thème a été choisi dans un contexte de crise puisque Mayotte doit faire face ces derniers temps à une hausse des coûts en matière de construction et d'aménagement. Selon une récente étude, il a été mis en évidence qu'un même projet réalisé sur Mayotte représentait globalement jusqu'à 1,5 fois les coûts constatés sur la métropole et 1,3 par rapport à la Réunion.

L'un des points majeurs de cette journée, qui a réuni économistes de la construction, bureaux d'études et architectes, était d'imaginer les opportunités communes d'approvisionnement en matériaux de construction.

Madagascar doit également faire face à des problématiques similaires mais, forte de son expérience, elle a su développer des alternatives qui pourraient profiter à Mayotte dans le cadre d'un éventuel partenariat. C'est dans cette logique que la délégation malgache présente toute la semaine a pu découvrir les réalisations de la SIM et ainsi mieux comprendre les problématiques propres à l'île de Mayotte.

A l'issue de cette rencontre, la SIM et la SEIMAD ont décidé de développer sur l'année 2014 un partenariat réaliste et efficient visant l'amélioration des pratiques de chacun.

Site internet: www.sim-mayotte.fr

La BHCI rejoint notre réseau

Spécialisée dans le secteur de l'immobilier qu'elle finance en amont et en aval (aussi bien avec les promoteurs immobiliers que les acquéreurs de logements), La Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire, vient de nous rejoindre.

C'est avec une grande joie que nous accueillons parmi nous ce nouvel acteur qui vient élargir au sein de notre réseau le nombre d'établissements financiers pour l'Habitat social.

Depuis sa création en 1993, la BHCI a financé 30 programmes immobiliers pour une enveloppe de 12,3 milliards FCFA. Elle est actuellement partie prenante d'un projet initié par le gouvernement, qui prévoit la construction de 60 000 logements sociaux et économiques à travers la Côte d'Ivoire.

Nous souhaitons la bienvenue à son Directeur Général, Monsieur Souleymane Dogoni ainsi qu'à toutes ses équipes. Nous espérons que la 47^{ème} Conférence qui se tiendra du 14 au 18 juin à Arras sera l'occasion pour chacun d'échanger avec ce nouveau membre.



Evénements

Solar Decathlon 2014: En marche vers l'habitat de demain



Concevoir aujourd'hui l'habitat de demain, à l'architecture durable, chauffé et éclairé grâce au soleil, tel est le défi posé à 800 jeunes ingénieurs et architectes lors du Solar Décathlon 2014, une compétition universitaire internationale organisée fin juin. Créée aux Etats-Unis par le département d'Etat à l'Energie, cette compétition biennale se tient en France pour la première fois. Vingt équipes concurrentes venues d'écoles et universités de seize pays s'affronteront du 28 juin au 14 juillet.

Les vingt prototypes d'habitats innovants construits à taille réelle, seront ouverts au public dans les jardins du château de Versailles. Des espaces (salles de colloque, agora de 700 places...) consacrés aux professionnels et partenaires seront aussi prévus.

A noter qu'au-delà de la faisabilité technique, les équipes devront veiller à la faisabilité financière en présentant un habitat à coût abordable. D'ailleurs après la sélection de son projet, l'équipe primée devra le réaliser en incitant des partenaires industriels à mettre au point des innovations technologiques, qui pourront ensuite se retrouver sur le marché.

Pour exemple, le prototype « Canopéa » de la Team Rhône Alpes, vainqueur de la précédente édition, deviendra réalité dans le cadre du projet « Grenoble Presqu'île » porté par la ville de Grenoble qui prévoit d'édifier « une ville du futur », d'ici 15 ans . Il est possible de découvrir ce prototype qui sert actuellement de pavillon d'information sur le projet urbain de la Presqu'île.

Le Solar Décathlon 2014 est une grande richesse et peut être une source d'inspiration pour les bailleurs qui souhaitent être à la pointe de l'innovation technique.



Pour suivre l'événement rendez-vous sur:
<http://www.solardecathlon2014.fr/fr>

Le financement durable des politiques du logement en temps de crise

La 19^{ème} Réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union Européenne, qui s'est tenue à Bruxelles les 9 et 10 décembre 2013, a centré ses travaux sur le financement durable des politiques du logement en temps de crise. La Belgique, par ses trois Ministres régionaux du logement- la matière ne relève plus de l'Etat Fédéral- avait choisi ce thème pour deux raisons majeures.

La première s'inscrit dans un double mouvement. D'une part, la plupart des Etats Membres de l'Union Européenne doivent faire face à des besoins croissants en logement et à des défis environnementaux : sur le plan quantitatif, avec la croissance plus rapide du nombre des ménages par rapport à la population globale, la diminution de la taille des ménages, le vieillissement ; sur le plan qualitatif, avec l'adaptation du parc de logements pour faire face aux coûts énergétiques et réduire l'émission de carbone ; sur le plan social, avec le caractère inabordable de logements de qualité pour les personnes précaires, vulnérables, sans-abri, aux revenus incertains ou trop faibles. Les politiques qui doivent être menées en conséquence exigent de mobiliser plus fortement des moyens considérables.

D'autre part, la crise financière qui a déferlé à partir de 2007-2008 et la crise économique qu'elle a entraîné, dont celle du logement (cause et conséquence), les contraintes du désendettement, ont conduit à une raréfaction des capitaux disponibles et à une augmentation souvent significative des coûts de financement.

Les effets s'en sont faits sentir tant pour les ménages que pour les opérateurs publics et privés.

Pour les ménages emprunteurs, ont été enregistrées des restrictions à l'accès au crédit, une sélectivité accrue (garanties, revenus,...), une diminution des quotités prêtées (ratio prêt/valeur), une réduction des durées consenties. Pour les opérateurs de logement, leurs programmes d'investissements ont été entravés par la réduction de la durée des emprunts (moindre possibilité d'adossement à des actifs immobilisés), la fragmentation

du marché et la limitation des montants, la majoration des coûts de financement (marges bancaires).

Cette tension entre besoins de financement accrus et ressources disponibles plus rares ne s'est pas bornée au secteur du logement : nous en arrivons ainsi à la seconde raison du choix du thème de la Réunion des Ministres.

Les difficultés de financement avaient en effet conduit la Commission Européenne à publier en mars 2013, un « Livre vert sur le financement à long terme de l'économie européenne ». L'investissement à long terme y est défini comme 'la formation de capital de longue durée, que ce soit sous la forme d'actifs corporels (... , logement,...) ...'.

Rien de surprenant pour nous, acteurs du logement que celui-ci ait une importance à long terme. Les Ministres du Logement l'ont d'ailleurs mis en avant dans la « Déclaration finale » de leur Réunion et ce : en tant que première nécessité, pour la stabilité sociale, pour assurer la mixité sociale, pour la relance socio-économique à promouvoir au titre d'instrument de politique économique contra-cyclique, en tant que stabilisateur financier, pour la transition vers une société plus durable qui économise davantage l'énergie.

Le « Livre vert » (la Commission Européenne utilise cette méthode pour lancer une réflexion sur une problématique, qu'elle soumet aux parties prenantes en les invitant à répondre au questionnement ; au terme de cette consultation, la Commission peut alors émettre des réflexions et propositions qu'elle formalise dans un « Livre blanc » ; ce qu'elle n'a pas fait pour le moment dans ce cas), fait également écho à des préoccupations d'un certain nombre d'opérateurs, en relation avec l'évolution des normes prudentielles régissant les institutions financières. Le cadre réglementaire est-il adéquat ?

Il s'agit des mesures prises dans le cadre de Bâle III (normes approuvées par le G20 en 2009 et 2010) visant à renforcer les banques (majoration des ratios de fonds propres minima, maîtrise de l'effet de levier, plus de disponibilité en termes de liquidité).

Il s'agit de la directive européenne « Solvabilité II » qui définit les règles prudentielles pour les entreprises d'assurances (détention d'actifs en rapport avec la nature et la durée des passifs, exigences en fonds propres, valorisation des actifs à leur valeur économique).

Il s'agit encore, autrement dit et de manière plus large, du principe de la « comptabilisation à la juste valeur », qui peut nuire à la stabilité et au financement à long terme. Il serait donc utile de voir si cette dernière a entraîné un court-termisme des investisseurs, interroge la Commission.

Ces éléments de réflexion ont conduit les Ministres du Logement, dans la « Déclaration finale » précitée, à demander à la Commission de veiller à ce que les impacts des règles prudentielles pour les organismes bancaires, Bâle III, et pour les organismes d'assurances, Solvabilité II, soient étudiés et évalués eu égard aux besoins de financements à long terme induits par les politiques du logement.

La Déclaration demande encore que le rôle de la Banque Européenne d'Investissement soit développé dans le domaine du logement par le biais d'instruments adéquats.

Le financement à long terme implique aussi de favoriser l'épargne à long terme. A ce titre, le « Livre vert » cite les Etats qui ont mis en place des comptes d'épargne spécifiques, tels le Livret A en France, offrant un rendement fixe garanti par l'Etat, avec dans certains cas des avantages fiscaux, et qui sont investis dans des biens publics, tels que des logements sociaux. Ce qui conduit la Commission à se demander ' si la mise en place de véhicules spécifiques au niveau de l'UE, plus directement liés à des objectifs sociaux généraux, serait de nature à mobiliser plus d'épargne à long terme'.

Voici donc quelques éléments d'information sur cette réunion des Ministres et sur la problématique du financement des politiques de logement. Certes, la sphère concernée est l'Europe, en sachant qu'elle connaît de fortes disparités dans le logement social comme dans d'autres domaines. Toutefois cette problématique déborde largement de la seule Europe : le financement des politiques du logement à long terme nous concerne tous et RHF y a déjà consacré des Conférences. Se pourrait-il que certaines des idées exposées servent plus largement ? A vous d'en juger.

Luc Laurent

